



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 82 TAHUN 2013

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN NIAGA TERPADU SUDIRMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan pemanfaatan ruang Kota Jakarta yang serasi, selaras, berkualitas, efektif, efisien dan berorientasi untuk seluruh lapisan masyarakat, diperlukan kebijakan yang dapat menjadi acuan untuk pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. bahwa kebijakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, akan diberlakukan pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman yang merupakan kawasan multifungsi dan termasuk dalam Kawasan Segitiga Emas Setiabudi serta berada dalam rencana pengembangan tahap awal koridor Mass Rapid Transit (MRT) yang akan dibangun dari Lebak Bulus sampai dengan Bundaran Hotel Indonesia;
 - c. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, pemanfaatan ruang pada sistem pusat perdagangan, perkantoran dan jasa khususnya pada pusat bisnis dan pusat perbelanjaan dilaksanakan berdasarkan Panduan Rancang Kota;
 - d. bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 21 Tahun 2012 telah ditetapkan Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman dan untuk mendukung tercapainya kawasan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan dalam upaya memenuhi tingginya kebutuhan ruang pada daerah perencanaan, perlu diatur kembali intensitasnya agar lebih serasi dan dapat dipadukan secara konsep arsitektural dan planologis dengan Panduan Rancang Kota di sekitarnya, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan terhadap Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
 4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
 5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
 10. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
 11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 12. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 13. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
 14. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
 15. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
 16. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 17. Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 137 Tahun 2007;
 18. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN NIAGA TERPADU SUDIRMAN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Pihak Ketiga adalah orang perseorangan dan/atau badan usaha yang akan memanfaatkan pengembangan Kawasan Niaga Terpadu Sudirman.
5. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
6. Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan yang selanjutnya disebut RRTRW Kecamatan adalah rencana pemanfaatan ruang wilayah Kecamatan yang merupakan pedoman bagi pemerintah dan masyarakat untuk menetapkan lokasi kegiatan pembangunan dalam pemanfaatan ruang serta dalam penyusunan program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang sekaligus menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarahannya lokasi investasi pembangunan.
7. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
8. Rencana Kota adalah rencana tata ruang kota di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
9. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan/atau fungsional.
10. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
11. Panduan Rancang Kota (Urban Design Guideline) yang selanjutnya disingkat PRK adalah panduan bagi perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana lingkungan.
12. Strategi Penataan adalah langkah-langkah penataan ruang dan pengelolaan kota yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi.

13. Daerah Perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu.
14. Superblok adalah kawasan multifungsi yang dikembangkan secara terpadu, dibatasi sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) buah jalan kolektor atau sebuah jalan kolektor dengan prasarana lain yang sejenis/setingkat, sesuai dengan rencana kota yang di dalamnya terdapat satu atau lebih peruntukan utama dengan luas minimum 2 ha (dua hektar).
15. Blok adalah bidang tanah yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh rencana jalan lingkungan atau sejenisnya sesuai dengan rencana kota.
16. Subblok adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpepetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan rencana kota untuk suatu peruntukan tertentu.
17. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
18. Ruang Publik adalah ruang atau tempat yang terbuka dan dapat diakses bagi semua warga dari berbagai latar belakang yang berbeda tanpa harus dipungut biaya masuk dan seringkali menjadi tempat aktualisasi dan bersosialisasi warga dan masyarakat dan bahkan dapat pula berperan menjadi salah satu ikon kota.
19. Jalur Pedestrian adalah jalur khusus yang disediakan untuk pejalan kaki.
20. Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang kota.
22. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana teknis ruang kota.
23. KLB Rata-rata adalah besaran ruang yang dihitung dari nilai KLB rata-rata pada suatu kawasan berdasarkan ketetapan nilai KLB menurut pemanfaatan ruang yang sejenis.
24. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
25. Angkutan Umum Massal adalah angkutan umum yang dapat mengangkut penumpang dalam jumlah besar yang beroperasi secara cepat, nyaman, aman, terjadwal dan berfrekuensi tinggi.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyusunan PRK Kawasan Niaga Terpadu Sudirman dimaksudkan untuk memberikan legalitas dalam pemberlakuan Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagai kawasan multifungsi yang termasuk dalam Kawasan Segitiga Emas Setiabudi dan berada dalam rencana pengembangan tahap awal koridor Mass Rapid Transit (MRT).

Pasal 3

PRK Kawasan Niaga Terpadu Sudirman bertujuan untuk menciptakan pusat kegiatan utama Kota Jakarta melalui konsep superblok dengan fungsi pusat perkantoran, perdagangan, hotel dan hunian vertikal beserta fasilitasnya dalam satu kesatuan perencanaan yang harus berorientasi pada rencana Mass Rapid Transit (MRT) sebagai moda transportasi utama yang melintasi kawasan sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu dengan pergerakan transit Kota Jakarta.

BAB III

PENETAPAN LOKASI

Pasal 4

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan PRK Kawasan Niaga Terpadu Sudirman yang berlokasi di Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (2) Luas wilayah perencanaan Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan \pm 31,6 ha (kurang lebih tiga puluh satu koma enam hektar).

BAB IV

STRATEGI PENATAAN KAWASAN

Pasal 5

Untuk mewujudkan PRK Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, strategi penataan yang dilakukan meliputi :

- a. peningkatan kualitas ruang kota melalui pengoptimalan lahan-lahan yang ada dengan cara mendistribusikan dan menyempurnakan kembali nilai intensitas kawasan yang berada dalam radius 350 m (tiga ratus lima puluh meter) dan 700 m (tujuh ratus meter) dari rencana stasiun bawah tanah Mass Rapid Transit (MRT) dan terintegrasi dengan akses pedestrian antar blok dan subblok yang terhubung dengan rencana stasiun; dan

- b. penyediaan RTH dan Ruang Publik pada lahan privat, termasuk rencana arsitektur lansekap, serta prasarana dan sarana lainnya seperti jaringan utilitas dan energi, pengolahan limbah cair dan sampah serta pemenuhan kebutuhan air bersih.

Pasal 6

Untuk mewujudkan PRK Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagai kawasan multifungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dilakukan penataan dan perencanaan kembali peruntukan, intensitas dan skyline (pola ketinggian bangunan) pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman guna mensinkronkan dengan rencana yang ada.

BAB V

KEWAJIBAN

Pasal 7

- (1) Untuk mendukung sistem sarana dan prasarana yang memadai, terhadap perubahan peruntukan dan/atau peningkatan intensitas lahan pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman merupakan kewajiban Pihak Ketiga yang mengembangkan Kawasan Niaga Terpadu Sudirman.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk pengembangan/pembangunan infrastruktur Mass Rapid Transit (MRT) yang berada/terkait dengan Kawasan Niaga Terpadu Sudirman.
- (3) Terhadap kewajiban-kewajiban yang sudah ditetapkan pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku dan wajib diselesaikan.
- (4) Rincian lebih lanjut terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta kewajiban tambahan lainnya akan diatur dalam perjanjian kerja sama antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Pihak Ketiga yang akan mengembangkan Kawasan Niaga Terpadu Sudirman dengan mengacu pada Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah termasuk perpanjangan/penyempurnaannya.
- (5) Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dibuat secara Akta Notarial yang sifatnya eksekutorial atas beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan kawasan.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 8

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka :

- a. terhadap perizinan yang sudah diterbitkan pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku; dan
- b. terhadap permohonan perizinan pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman yang sedang dalam proses harus mengacu pada ketentuan Peraturan Gubernur ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 21 Tahun 2012 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 10

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 2 Agustus 2013

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Agustus 2013

Pt. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

WIRIYATMOKO
NIP195803121986101001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2013 NOMOR 63021

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

